ПРОЕКТ ДОГОВОРА

**участия в долевом строительстве №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**г. Якутск «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Дархан»**, в лице генерального директораВарламова Егора Иннокентьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г., зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.**

**ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.**

**ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА**

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

**Застройщик** - юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ для строительства на этом земельном участке многоквартирного дома.

**Участник(и) долевого строительства - участник(и) долевого строительства/ Дольщик,** направляющий(е) собственные и заемные средства для строительства Объекта долевого строительства.

**Объект - «Жилой комплекс по ул. Строителей, в квартале 43 г. Якутска (1 этап)»** по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Строителей, д. 3; этажность 12, 16; общая площадь 9 489,36 кв. м.; фундаменты: составные железобетонные сваи; материал наружных стен: кладка из камней бетонных стеновых КС-ПР-ПС-39-75-F35-1800 ГОСТ 6133-99 на растворе М50, толщиной 200 мм.; негорючие минераловатные плиты ГОСТ9573-2012; материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные безбалочные плиты из бетона В25 F150 толщиной 220 мм.; класс энергоэффективности «А+»; класс сейсмостойкости 6 баллов.

**Жилое помещение** - объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства и входящий в состав Объекта.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ квартиры (строит.)** | **Кол-во комнат** | **Общая проектная площадь (кв. м.)** | **Этаж** | **Блок (подъезд)** |
|  |  |  |  |  |

**Третьи лица** - любые физические и юридические лица, не являющиеся Сторонами настоящего Договора.

**Проектная площадь –** площадь, определенная в проектной документации Объекта. Общая площадь жилого помещения определяется согласно проекту по внутреннему контуру стен всех помещений, являющихся составной частью жилого помещения, в том числе при наличии открытых помещений (лоджий балконов). При этом площадь открытого помещения (балкона, лоджии) определяется также по внутреннему контуру с понижающим коэффициентом (0,3-балкон, 0,5-лоджия).

**Фактическая площадь** – площадь по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации), проведенных по окончании строительства.

1.2. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании:

- Договору о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 09-4/2021-047 от 02.08.2021 года, кадастровый номер земельного участка 14:36:103013:3619, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделок с ним сделана запись регистрации №14:36:103013:3619-14/115/2021-4 от 02.09.2021 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия);

- на основании разрешения на строительство № 14-RU14301000-180-2021 от «30» декабря 2021 г.;

- проектной декларации, опубликованной на сайте: http:наш.дом.рф.

1.3. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной документацией до подписания настоящего Договора.

1.4. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

1.4.1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

1.4.2. Застройщик располагает всеми юридически действительными правами и
полномочиями, разрешениями и документами, необходимыми для строительства объекта и привлечения средств Участников долевого строительства.

1.4.3. Застройщик гарантирует, что он опубликовал и (или) разместил проектную
декларацию в соответствии с законодательством РФ.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением подрядных организаций построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать жилое помещение Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять жилое помещение при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Право собственности на жилое помещение возникает у Участника долевого
строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном
действующим законодательством РФ порядке. Право собственности на жилое помещение будет оформляться силами и средствами Участника долевого строительства. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы, связанные с получением технического и кадастрового паспорта, технического плана в отношении жилого помещения (объекта). Стороны договорились о том, что у участника долевого строительства с момента возникновения права собственности на объект долевого строительства, возникает доля в вправе общей собственности на помещения общего пользования, а также на иное имущество, находящееся в силу закона в общей собственности собственников помещений в объекте, в том числе на электрощитовую, узел ввода и т.д. Размер доли определяется пропорционально площади жилого помещения. Стороны договорились о том, что подписание акта приема передачи объекта долевого строительства является подтверждением приемки в собственность участника долевого строительства имущества, находящегося в силу закона в общей собственности собственников помещений в объекте.

2.3. Срок завершения строительства и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**: «30» сентября 2024 года.[[1]](#footnote-1)**

2.4. Срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства: не позднее шести месяцев с момента получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, не позднее «31» марта 2025 года[[2]](#footnote-2) в порядке, предусмотренном действующим законодательством при условии полной оплаты Участником долевого строительства цены настоящего договора, также уплаты неустойки, предусмотренной действующим законодательством и настоящим договором, возмещения всех убытков Застройщика, возникающих в связи с исполнением настоящего договора.

В случае, если строительство не может быть завершено в срок, предусмотренный п. 2.3. настоящего договора, застройщик обязуется не позднее чем за два месяца до истечения срока завершения строительства направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Предложение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

2.5. Застройщик вправе передать жилое помещение Участнику долевого строительства досрочно, в любое время после фактического получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приемки жилого помещения.

2.6. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности жилого помещения к передаче должно быть направлено Участнику долевого строительства не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 2.4. настоящего Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

2.7. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности жилого помещения к передаче, обязан приступить к его приемке в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления застройщика.

2.8. При уклонении Участника от принятия жилого помещения, более 30 календарных дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности объекта долевого строительства к передаче и/или при отказе Участника долевого строительства от принятия жилого помещения, Застройщик по истечении двух месяцев с момента направления уведомления о завершении строительства Объекта и готовности жилого помещения к передаче, составляет односторонний Акт приема-передачи жилого помещения. Односторонний Акт приема-передачи жилого помещения составляется в случае, если застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Объекта и готовности жилого помещения к передаче, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу.

**3. ЦЕНА ДОГОВОРА**

3.1. Сумма денежных средств подлежащих к уплате по настоящему договору составляет: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.** Стороны договорились о том, что в цену настоящего договора не включаются расходы Участника долевого строительства, связанные с регистрацией настоящего договора и прав, в том числе собственности, перехода прав по настоящему договору.

Стороны договорились о том, что указанная сумма установлена исходя из следующего расчета: стоимость одного квадратного метра жилого помещения в количестве **\_\_\_\_\_\_\_** **кв. м.**  на момент заключения Договора определяется в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.**

Участник долевого строительства вносит денежные средства согласно следующему графику:

3.1.1. Денежные средства в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей** от стоимости, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, в течение \_ календарных дней с момента регистрации настоящего Договора в уполномоченном органе Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия).

***Вариант 1.***

* Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_– не позднее… (….) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, - не позднее … (….) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

 Кредитные средствапредоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице ) (*указать реквизиты кредитующего филиала*), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме \_\_\_\_ на срок \_\_\_ \_.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору **№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (**указывается при наличии)**от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** , заключаемому **в городе\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

***Вариант 2. Применяемая формулировка при*** ***использовании программы «Ипотека в рассрочку» и перечислении денежных средств на счет эскроу.***

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – не позднее… (….) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице ) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме \_\_\_\_ на срок \_\_\_ \_.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается при наличии) от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , заключаемому в городе\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

- Часть кредитных денежных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей перечисляется в течение \_\_ (\_\_\_\_\_\_) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав в пользу Банка, но не ранее предоставления в Банк документов, подтверждающих оплату Участником денежных средств в размере, указанном в п.\_\_\_\_ Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

- Часть кредитных денежных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей перечисляется в течение \_\_ (\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_, но не позднее даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

 ***Вариант 3. Применяемая формулировка при*** ***перечислении денежных средств на счет эскроу с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка».***

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – не позднее… (….) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, - не позднее … (….) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице ) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме \_\_\_\_ на срок \_\_\_ \_.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается при наличии) от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , заключаемому в городе\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

***Дополнительно указывается при использовании сервиса безопасных расчетов:***

 *При выдаче кредита на основании подписанного сторонами Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:*

 Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

 Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

 *При выдаче кредита на основании проекта Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:*

 Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

 Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства.

***Вариант 4. Применяемая формулировка при*** ***использовании программы «Ипотека в рассрочку» и перечислении денежных средств на счет эскроу с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка».***

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – не позднее… (….) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице ) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме \_\_\_\_ на срок \_\_\_ \_.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается при наличии) от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , заключаемому в городе\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

- Часть кредитных денежных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей перечисляется в течение \_\_ (\_\_\_\_\_\_) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав в пользу Банка, но не ранее предоставления в Банк документов, подтверждающих оплату Участником денежных средств в размере, указанном в п.\_\_\_\_ Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

- Часть кредитных денежных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей перечисляется в течение \_\_ (\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_, но не позднее даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

*При выдаче кредита на основании подписанного сторонами Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:*

    Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

      Перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника  долевого строительства в силу закона в пользу Банка,  на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

     Перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный договором участия в долевом строительстве.

*При выдаче кредита на основании проекта Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:*

    Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

      Перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства;

- перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный договором участия в долевом строительстве.

3.2. Стороны договорились о том, что форма и способ оплаты по настоящему договору может быть изменена путем оформления и подписания сторонами отдельного соглашения.

3.3. Заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор), Застройщик и Дольщик предлагают ПАО Сбербанк заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, настоящим Договором на следующих условиях:

- объект долевого строительства, подлежащий передаче Депоненту: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

- депонируемая сумма, порядок ее формирования и срок внесения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

- срок условного депонирования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается в формате «дд.мм.гггг» или «дд месяц гггг». единый для всех дольщиков. Срок должен быть равен сроку ввода объекта в эксплуатацию по проектной декларации (последняя дата квартала) + 6 мес.).

- реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (в пользу Депонента \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в пользу Бенефициара: ПАО Сбербанк, Р/с 40702810976000003350, К/с 30101810400000000609БИК 049805609).

- эскроу-агент – ПАО Сбербанк

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Дольщика, адресованной ПАО Сбербанк в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу», размещенными ПАО Сбербанк на официальном сайте [www. sberbank.ru](http://www. sberbank.ru) в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Сбербанк, в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

3.4. Настоящим Застройщик уполномочивает Дольщика на представление последним в ПАО Сбербанк оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Дольщиком и ПАО Сбербанк.

Застройщик также обязуется не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ предоставить в ПАО Сбербанк документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу».

3.5. Дольщик обязуется не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_предоставить в ПАО Сбербанк заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Предоставление Дольщиком вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Дольщика на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и ПАО Сбербанк в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу».

3.6. Настоящим Застройщик и Дольщик подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Сбербанк счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу».

3.7. На основании **ст. 77.2** Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

 На основании **ст.ст. 77, 77.2** Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

3.8. Цена Договора изменяется в случаях, предусмотренных пунктами 3.9 и 3.10 Договора. В иных случаях Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон.

3.9. Если после ввода Объекта в эксплуатацию на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации) фактическая Общая площадь жилого помещения-Объекта долевого строительства превысит Общую площадь жилого помещения -Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.1. Договора более чем на 1 кв.м., Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение стоимости 1(одного) м2 Объекта долевого строительства, указанной п. 3.1 настоящего Договора, на разницу между фактической Общей площадью жилого помещения (указанной в Техническом плане (техническом паспорте, экспликации)-Объекта долевого строительства и Общей площадью жилого помещения-Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.1. настоящего Договора.

3.10. Если после ввода Объекта в эксплуатацию на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации) фактическая Общая площадь жилого помещения-Объекта долевого строительства окажется меньше Общей площади жилого помещения -Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.1. Договора более чем на 1 кв.м., Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение стоимости 1(одного) м2 Объекта долевого строительства, указанной п. 3.1 настоящего Договора, на разницу между Общей площадью жилого помещения -Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.1. настоящего Договора и фактической Общей площадью жилого помещения (указанной в Техническом плане (техническом паспорте, экспликации))

3.11. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации) Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по Договору ( в связи с увеличением/уменьшением Общей площади Объекта долевого строительства).

3.12. В случае превышения Общей площади Объекта долевого строительства (п.3.9. настоящего Договора) указанной в п.1.1. Договора, Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней (если больший срок не указан в уведомлении), производит оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застройщиком в уведомлении согласно п.3.9. Договора. Оплата должна быть произведена до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.13. В случае уменьшения Общей площади Объекта долевого строительства (п.3.10.настоящего Договора) указанной в п.1.1. Договора, возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15(пятнадцати) рабочих дней со дня получения от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Участником долевого строительства в заявлении.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

4.1. Обеспечить строительство Объекта и выполнение с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Объекта в полном объеме, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Объекта и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

4.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Объекта и жилого помещения в нем.

4.3. Передать Участнику долевого строительства по передаточному акту не позднее срока, установленного настоящим договором, жилое помещение на условиях «черновая отделка» со следующими характеристиками: подготовка основания под полы – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, отделка стен – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, отделка потолков – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, напольное покрытие \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в санбытовых помещениях квартиры, санфаянс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дверь - входная, окна – стеклопакеты, приборы отопления – радиаторы биметалл, система водопровода и канализации из полипропиленовых труб. При этом Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Объекта и готовности жилого помещения к передаче.

4.4. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению - на строительство Объекта.

4.5. В порядке, предусмотренном настоящим Договором направить Участнику долевого строительства письменное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности жилого помещения к передаче.

4.6. Одновременно с передаточным актом передать Участнику долевого строительства следующие документы: копию разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, инструкцию по эксплуатации квартир в многоквартирном доме.

4.7. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков объекта долевого строительства реализовать объект долевого строительства в случае его неприемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более 60 календарных дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию объекта долевого строительства.

**5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

5.1. Участник долевого строительства обязуется:

* уплачивать денежные средства в инвестирование строительства в размерах и порядке, установленных настоящим Договором;
* в течение 7 (семи рабочих дней) с момента получения сообщения Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности жилого помещения к передаче принять жилое помещение и подписать передаточный акт при отсутствии претензий к жилому помещению;

- с момента подписания акта приема - передачи несет полную ответственность перед третьими лицами, в том числе за причинение вреда имуществу третьих лиц, вызванную владением и пользованием объектом долевого строительства, а также несет все расходы, связанные с потреблением воды, электрической энергии, а также всех иных видов, расходов, связанных с содержанием и эксплуатацией жилого помещения, а также пропорционально площади жилого помещения, несет расходы на содержание помещений общего пользования объекта;

- до момента приемки жилого помещения в срок. Указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр жилого помещения с подписанием соответствующего акта осмотра.

- в срок не позднее трех рабочих дней с момента подписания акта приема передачи сдать настоящий договор и все иные документы в соответствующий государственный орган для регистрации права собственности;

5.2. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам с письменным уведомлением застройщика и только после полного и надлежащего исполнения обязательства по уплате денежных средств в инвестирование строительства жилого дома. Переоформление настоящего договора на третье лицо подлежит государственной регистрации, которая осуществляется участником долевого строительства самостоятельно и за его счет.

5.3. Права требования на получение жилого помещения возникают у Участника долевого строительства с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате Цены настоящего Договора в соответствии с его условиями, а также при выполнении Участником долевого строительства условий, установленных законодательством Российской Федерации.

5.4. В случае уступки прав требования по настоящему Договору уступка совершается согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации и осуществляется при условии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Застройщиком или Участником долевого строительства (Заемщиком Банка). В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Заемщика полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

**6. КАЧЕСТВО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

6.1. Качество жилого помещения, которое будет передано Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается в пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства.6.3. Гарантийный срок на технологическое, инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года.

Гарантийный срок материалов, оборудования у комплектующих предметов квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре жилого помещения и подписании передаточного акта, должны быть устранены в согласованный сторонами срок.

6.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа жилого помещения (оборудования) или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т. ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

**7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ**

7.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между Сторонами.

7.3. Помимо оснований досрочного прекращения действия настоящего Договора, предусмотренных законодательством РФ, расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия возможно в следующих случаях:

7.3.1. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случаях:

-неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- существенного нарушения требований к качеству жилого помещения;

- нарушения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 Федерального закона 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора по указанным выше основаниям Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора в соответствии с действующим на момент подписания настоящим договором законодательством.

7.3.2.Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения
настоящего Договора и расторгнуть договор с уведомлением Участника долевого строительства в следующих случаях:

А) Если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа составляет более чем два месяца;

Б) Если в соответствии с договором уплата цены договора производится участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

7.4. По требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Объекта, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе существенного изменения размера жилого помещения;

- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

7.5. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.

При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

**8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

8.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

8.3. В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор на рассмотрение суда, расположенного в г. Якутске.

8.4. Стороны соглашением сторон установили следующий досудебный порядок
урегулирования спора, возникающего по дефектам выполненных работ: участник долевого строительства при обнаружении дефекта в выполненных строительно - монтажных работах обязуется уведомить об этом Застройщика в течение 5-ти дней с момента обнаружения. Застройщик в течение 30-ти дней с момента получения претензии создает согласительную комиссию с участием представителя подрядчика, непосредственно выполнявшего указанные работы. Указанная комиссия осуществляет выезд по месту обнаружения дефекта и устанавливает факт ненадлежащего выполнения работ и направляет в течение 10 дней с момента осмотра объекта долевого строительства и составления акта о дефектах, предложение участнику долевого строительства о порядке и сроках устранения дефектов.

Спор может быть передан на рассмотрение суда только в случае недостижения согласия в ходе установленной соглашением сторон процедуры урегулирования спора.

**9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

9.1. Участник долевого строительства несет ответственность за ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, в виде уплаты штрафа в размере 5% от цены договора за каждое нарушение, за исключением нарушения обязательств по внесению денежных средств в счет цены договора, ответственность за которое определяется действующим законодательством РФ.

9.2. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с
действующим законодательством РФ.

9.3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

10.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных (определение далее) обстоятельств, к которым стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, чрезвычайные происшествия, забастовки, резкие температурные колебания, аварийные отключения воды, тепла, электроэнергии, оттайка грунтов, не достижение необходимого температурного режима грунтов оснований фундаментов, растепление грунтов, и т.п.. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. О возникших форс-мажорных обстоятельствах застройщик уведомляет путем размещения соответствующей информации на официальном сайте застройщика.

10.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 2 месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

**11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Стороны особо оговорили следующее: объект долевого строительства считается несоответствующим по площади условиям настоящего договора в случае его несоответствия описанию, приведенному в разделе «Термины и определения» настоящего договора. При определении площади объекта долевого строительства стороны обязуются учитывать, в том числе площадь открытых помещений.

 11.3. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объектов долевого строительства. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в Договоре.

 11.4. Стороны пришли к соглашению , что не являются существенными изменения проектной документации Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

 Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счет , соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

 11.5. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, по договорам с кредитными учреждениями(в том числе для целей осуществления проектного финансирования) и иным договорам, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта.

 Характеристики земельного участка, указанные в п.1.1. Договора могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта.

 Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и/или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п.1.1. Договора когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации , межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

 Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, включая раздел земельного участка, указанного в п.1.1. Договора и/или выдел из земельного участка, указанного в п.1.1Договора, иного(иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в с вязи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки.

 Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка, указанного в п.1.1. Договора), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.

 Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, залог вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает.

 Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства.

 Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду ,распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

 11.5.1. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника долевого строительства на изменение характеристик земельного участка, указанного в п.1.1.Договора, на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, на изменение предмета залога а отношении земельного участка, и иных согласий Участника долевого строительства, указанных в п.11.5. Договора. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения п.11.5. Договора распространяются на Нового Участника долевого строительства.

 11.6. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 10 дней с момента изменения извещать друг друга.

11.7. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

11.8. Настоящий Договор составлен на 16 страницах, в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

**12. ПЛАНИРОВКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРЫ)**



**13. РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ЭТАЖЕ СТРОЯЩЕГОСЯ МНОГОКВРТИРНОГО ДОМА**

****

**14. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

**Застройщик:** **Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Дархан»**

Юридический адрес:677009, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Дзержинского, д. 37, оф. 4

Электронная почта: ck\_darxan@mail.ru

ИНН: 1435355794, КПП: 143501001, ОГРН: 1201400010701.

Реквизиты банка: р/с: 40702810976000003350 ПАО Сбербанк, БИК: 049805609, к/с 30101810400000000609.

**Генеральный директор**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**Е.И. Варламов/**

**Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г., зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, тел. 8(\_\_\_)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

1. Указывается календарная дата

2 Указывается календарная дата позже 180 дней с даты указанной в п. 2.3. Договора. [↑](#footnote-ref-1)
2. [↑](#footnote-ref-2)